

第4回東京都新築建築物
制度改正等に係る技術検討会
会議録

令和7年10月30日
東京都環境局

第4回東京都新築建築物制度改正に係る技術検討会

日 時：令和7年10月30日（木）

午後5時00分～午後6時35分

場 所：都庁第二本庁舎31階 特別会議室24

オンライン併用

1. 開 会

2. 議 事

- (1) 建築物環境報告書制度（中小規模建物）の強化・拡充について
- (2) 建築物環境計画書制度（大規模建物）の強化・拡充ほかについて
- (3) 今後のスケジュール（予定）について

3. 閉 会

（配付資料）

資料1 建築物環境報告書制度（中小規模建物）の強化・拡充について

資料2-1 建築物環境計画書制度（大規模建物）の強化・拡充について

資料2-2 建築物環境報告書制度（中小規模建物）の拡充について

資料3 これまで及び今後のスケジュール（予定）

参考資料1 東京都新築建築物制度改正等に係る技術検討会設置要綱

参考資料2 東京都新築建築物制度改正等に係る技術検討会委員名簿

午後 5時00分 開会

○小河原課長代理 定刻になりましたので、ただいまから東京都新築建築物制度改正等に係る技術検討会（第4回）を開催いたします。

委員の皆様におかれましては、本日は大変お忙しい中、ご出席賜りまして誠にありがとうございます。

議事に入るまでの間、進行を務めさせていただきます環境局気候変動対策部環境都市づくり課の小河原と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。

検討会の開催に当たりまして、注意事項を申し上げます。

本会議は、ウェブによるオンラインと対面の併用による開催となります。傍聴につきましては、ウェブでの参加となります。都庁の通信環境の状況によっては、映像や音声が途切れる場合がございます。あらかじめご了承ください。

委員の皆様におかれましては、発言を希望される場合は、対面の方は直接挙手、ウェブ参加の方は、Zoomの挙手機能でお知らせいただきますよう、お願ひいたします。また、ご発言される際は、最初にお名前をお願いいたします。恐縮ですが、発言者以外は、会議中はマイクをオフにしていただきますよう、ご協力をお願ひいたします。

次に、資料の確認をさせていただきます。

資料につきましては、会議次第に記載のとおりとなります。資料の不足がございましたら事務局までお知らせください。資料はご説明の際、画面共有にて事務局のほうで表示させていただきます。

委員の出席についてお知らせいたします。

本日、川久保委員におかれましては、オンラインでの参加となります。また、欠席の委員はおりません。

それでは、議事に入りたいと思います。

これから議事につきましては、田辺会長にお願いしたいと存じます。田辺会長、どうぞよろしくお願ひいたします。

○田辺会長 ありがとうございます。遅い時間の開催で、委員の皆様には大変ご迷惑をかけますけど、よろしくお願ひいたします。

それでは、議事に従いまして進行をいたします。

議事（1）建築物環境報告書制度（中小規模建築物）の強化・拡充についてです。

まず、事務局から資料のご説明をお願いいたします。

○事務局（柳沼） それでは資料1、建築物環境報告書制度（中小規模）の強化・拡充についてをご説明させていただきます。

2スライド目になります。

本日、この検討会でご議論いただく内容といたしましては、住宅の省エネルギー性能基準（誘導）の改正について、素案を提示させていただくというものでございます。

3ページ目になります。

今回、住宅の省エネルギー性能基準（誘導）を改正するに当たっての考え方を示しております。新たな誘導基準は、これまでご説明さしあげたとおり、都独自の基準となりますので、主に以下の観点を踏まえ、具体的な性能値を検討いたしました。

1点目は、他制度と一定の整合を図り、都民や事業者にとって分かりやすい基準とすることでございます。東京ゼロエミ住宅や国の認定・補助制度、住宅性能評価等で規定されている水準に可能な限り整合するよう、性能値を検討いたしました。

2点目は、今回、改正する誘導基準が、将来的な義務基準となる可能性も考慮し、制度対象者が2030年度以降に標準的に供給すべき住宅仕様から性能を規定することでございます。大手ハウスメーカー様が大量供給される住宅の仕様という点も踏まえまして、モデル住宅を設定の上、具体的な設備仕様から規制の値を検証をいたしました。

3点目は、改正を行う2027年度、分譲共同住宅は2026年度時点で、達成可能な事業者が想定できるということでございます。直近の東京ゼロエミ住宅の実績から、将来的な達成可能性を検証をいたしました。

4ページ目になります。

こちらは参考といたしまして、本制度における事業者に対する省エネ性能基準の適用の考え方を示しております。

国の住宅トップランナー制度の対象である住宅区分について、住宅トップランナー基準と同水準の基準を適用し、対象ではない区分の住宅については、その他の住宅の基準を適用するというのが、本制度における省エネルギー性能基準の考え方となっております。

下に適用例を示しておりますが、例えば、ある特定供給事業者がn年度において、国の注文戸建住宅トップランナー事業者であった場合、n年度に都内において建設した注文戸建住宅については、都制度における注文戸建住宅基準を適用する一方、n年度に新築した分譲戸建住宅については、住宅トップランナー事業者ではないので、その他の住宅の基準を適用いたします。

今回改正を行う誘導基準も同様の考え方となりますので、各事業者様が主力として大量供給する住宅に対する基準であるということをご念頭に、ご議論、ご検討いただければと思います。

5ページ目になります。

住宅の省エネルギー性能基準（誘導）の改正内容について、まずはお示しいたします。義務基準引上げに伴い、より高みを目指す事業者の取組を促進するため、2027年度、分譲共同住宅基準は2026年度より、住宅の省エネルギー性能基準（誘導）を改正いたします。

下の表で、赤字で改正内容を示しておりますが、断熱性能に係る基準につきましては、現行の誘導基準が、強化外皮基準UA値0.60であるところ、UA値0.46まで引き上げることといたします。

また、省エネ性能に関しては、現行の基準が平均BEI値、注文戸建て住宅は0.75、その他の住宅基準は0.8というところ、改正後は、注文戸建て住宅が平均BEI値0.65、その他の住宅について平均BEI値0.7というところで引き上げたいと考えております。

6スライド目になります。

ここから、都制度と国制度の比較図をご説明させていただきます。

まず6ページ目に掲載しているのは、断熱性能に係る比較図になります。

新たに誘導基準（断熱）につきましては、東京ゼロエミ水準BやGX_ZEH、断熱性能等級6と整合する値としています。現行の誘導基準及び新たな義務基準より、一段階高い基準となります。

7ページ目になります。

続きまして、戸建て住宅の一次エネルギーに関する基準の比較図になります。

新たな誘導基準（一次エネ・戸建て住宅）は、注文戸建て住宅についてはGX_ZEHや一次エネ等級8と、分譲戸建て住宅については、東京ゼロエミ住宅水準Cや等級7とそれぞれ整合する値としております。これは、現行の誘導基準及び新たな勤務基準から、それぞれ10ポイント高めた数値となります。

8ページ目になります。

続いて、共同住宅における一次エネルギーの基準になります。

新たな誘導基準（一次エネ・共同住宅）は、東京ゼロエミ住宅の水準Cや、一次エネ等

級7と整合する値としています。こちらも、現行の誘導基準及び新たな義務基準から10ポイント高めた数値となります。

9ページ目になります。

ここから、誘導基準への適合仕様例についてご説明いたします。

スライド下部の表のとおり、モデル住宅を想定いたしまして、新たな誘導基準に適合可能となる外皮及び設備の仕様の例を検証をいたしました。

戸建て住宅につきましては、多摩地域で多い2階建て木造住宅及び区部で多い3階建て木造住宅をそれぞれ設定いたしました。

また、共同住宅は一般的な鉄骨造賃貸アパートを想定し、断熱性能が最も不利となる外廊下・最上階妻住戸として設定いたしました。なお、住戸プランは1LDK、約47平米のものとしています。

10ページ目になります。

誘導基準への適合使用例というところで、戸建て住宅における外皮仕様の例を下表のとおり示しております。

窓の仕様として、樹脂サッシLow-E複層ガラスを採用することで、2階建てモデル、3階建てモデルとともに、柱径が4寸（120ミリ）の場合、付加断熱は要さず、充填断熱にて適合可能という検証結果となりました。

11ページ目になります。

UA値0.46とした場合の、2階建て戸建て住宅における設備仕様の例を下表のとおり示しております。

No.1、No.3のとおり、冷暖房設備に高効率エアコンを採用することに加え、給湯設備にエコキュートを採用することで、BEI=0.65では余裕をもって適合可能となります。

一方、No.2、No.4のとおり、給湯設備にエコジョーズを採用した場合、BEI=0.65への適合が困難な場合が存在するという検証結果となりました。

12スライド目になります。

同様の検討を3階建て戸建て住宅において行ったものを下表のとおり示しております。

こちらもNo.1、No.3のとおり、高効率エアコンに加え、エコキュートを採用することで、BEI=0.65へ余裕をもって適合可能である一方、No.2、No.4のとおり、エコジョーズの採用の場合、BEI=0.65への適合は可能ではございますが、

余裕がほとんどないという検証結果となりました。

13スライド目になります。

今回のモデル住宅における試算では、エコキュートの採用により、B E I = 0. 65 への適合が余裕をもって可能である一方、エコジョーズを採用した場合、B E I = 0. 65 への適合が困難なケースが存在するという結果となりました。

注文戸建てと比較して、都内の分譲戸建は敷地面積が狭小であるため、エコキュートの設置スペースを確保することが困難な場合が多いと推察しております。また、住宅トップランナー基準と整合している新たな義務基準においても、注文戸建と分譲戸建では、5ポイントの差を設定しております。

これらの実態等を鑑みると、戸建住宅における省エネルギー性能基準（誘導）については、注文戸建では事業所平均 B E I = 0. 65、分譲戸建では事業者平均 B E I = 0. 70 とすることが妥当であると考えております。

14スライド目になります。

引き続き、共同住宅における外皮使用の例を下表のとおりに示しております。

窓の仕様についてですが、共同住宅に対応した樹脂サッシが限られますので、性能の良いものとして複合サッシを、より一般的なものとして金属サッシをそれぞれ採用したケースで検討をいたしました。

この表の下の例のとおり、窓が金属サッシとなる場合であっても、断熱材の性能を向上させることで、こちらも充填断熱にて適合可能という検証結果となりました。

15スライド目になります。

U A 値 0. 46 とした場合の共同住宅における設備資料の例を、下記のとおり示しております。

No. 1、No. 3 のとおり、高効率エアコンに加えて、共同住宅での利用が想定されたハイブリッド給湯器を採用することで、最上階妻住戸であっても B E I = 0. 70 への適合可能となります。

一方、No. 2、No. 4 のとおり、エコジョーズを採用した場合、最上階妻住戸の B E I = 0. 70 への適合は困難との試算結果となりました。

16スライド目になります。

冒頭、参考としてもお示しいたしましたが、本制度における省エネ性能基準は、事業者平均の B E I を評価いたします。よって共同住宅にあっては、住戸単位というよりも、住

棟単位での適合状況の検討も必要となってまいります。

左下の図のとおり、各住戸で共通の外皮・設備仕様を有する平均的な共同住宅を想定し、住棟B E Iを試算いたしました。

一般的に共同住宅の場合、中住戸は、住戸隣接面積が大きくなりますので、外皮が同一の仕様であっても、UA値が向上する傾向がございます。また、UA値の向上に伴い、一次エネ計算上の熱負荷も軽減されますので、B E Iも併せて向上する傾向がございます。

最不利住戸のB E Iが0.71であれば、住棟単位B E Iは0.70を下回る試算結果となりました。設置スペースやコストの観点から、ハイブリッド給湯器の対応が困難であっても、エコジョーズにて住棟B E I = 0.70への適合が可能となることから、共同住宅における省エネルギー性能基準（誘導）は、事業者平均B E I = 0.70とすることが妥当であると考えております。

17スライド目になります。

東京ゼロエミ住宅の実績を踏まえた、新たな誘導基準への適合可能性を示しております。直近の東京ゼロエミ住宅の申請において、戸建住宅は約8割、集合住宅は約9割が水準B以上を占めています。また、制度対象見込み事業者、約50社いらっしゃるうち、24社がこのゼロエミ住宅への申請実績があり、水準B以上を供給可能な事業者も複数存在しております。

本日、提示した素案では、断熱については水準B以上、一次エネについては、事業者平均でおおむね水準C以上としておりますので、約1年間の周知期間を経れば、一定数の事業者が誘導基準の達成が可能であると想定しております。

18スライド目になります。

ここで再掲させていただいておりますが、冒頭お示しした誘導基準の改正内容について、改めてお示しいたします。また、19スライド目でございますが、前回、ご議論いただいた義務基準の改正内容について、併せてお示ししております。

20スライド目になります。今後の予定でございます。

21スライド目です。

本日、第4回の技術検討会にて素案を提示させていただきました。本日、委員の皆様からいただいたご意見等を踏まえまして、12月下旬の第5回の検討会で、誘導基準の引上げの取りまとめを行いたいと思っております。

その取りまとめの結果を受けて、令和8年4月に分譲共同住宅について、令和9年4月

にその他の住宅区分について、それぞれ改正施行を行う予定としております。

私からのご説明は以上でございます。

○田辺会長 どうもありがとうございました。

それでは、ただいまの事務局の説明につきまして、皆様からのご意見をいただきたいと思います。ご発言を希望される際は、札を立てていただくか、Z o o mの挙手機能でお知らせをいただければと思います。いかがでしょうか。

宮坂委員、お願ひいたします。

○宮坂委員 宮坂です。

ご説明ありがとうございます。モデルの試算も踏まえて、実現可能な基準を検討いたしましたようで、大変分かりやすかったです。

B E I 基準について、住宅においては、エネルギー消費量では、給湯と冷暖房の比率が大きいですので、給湯機とルームエアコンの仕様でほぼ決まることになります。

そのルームエアコンについては、建設時に搭載するエアコン仕様で計算してBEIの数値が決まることになりますが、エアコンですと10年ぐらいで更新時期になります。その更新する機種の仕様については、ここでは規定することはありますか。

補助金制度などで省エネ性能の高い機種の採用を広めていくことになっているのかもしれません。更新のときの基準についての考えを教えていただけますか。

また給湯については、エコキュートがBEI的にはかなり優位になり、エコジョーズは少々厳しいのですが、普及という意味ではエコジョーズが主体になっているかと思います。よって、エコジョーズを採用してもBEIが基準をみたすところで決定されていると理解しました。

ここで、ハイブリッド型というものが、試算に出てきましたが、今、ハイブリッド型はどのぐらいの利用率で使われているのかが分かれば教えてください。

○田辺会長 ありがとうございます。少しまとめて、どちらがいいですか。

○事務局（柳沼） 都度でご回答します。

○田辺会長 都度でよろしいですか。それでは事務局、お願ひします。

○事務局（柳沼） 宮坂先生、ご質問ありがとうございます。

まず、エアコンの更新のときの基準規定はあるかというご質問でございますが、この報告書制度自体は、基本的には新築時の性能を参照とするものとなりますので、直接的に規定したものはございません。

ただし、当然よい性能というのを維持して、それを使い続けていただくというところが重要だとは思いますので、そういった、リフォームであったりだとか、機器の更新の際には、なるべく同等以上の性能のものを採用していただくというところが望ましいかなというふうに考えておるところでございます。

また、一定程度エアコンを使って、例えば10年、15年使った後に出てくる製品というのは、基本的には性能もよくなってくるものというふうに、これまでも見ていても考えられますので、そういった意味では、同等程度の品物というところを更新いただければというふうに考えておるところでございます。

ご質問として、直接の規定はないというところがご回答になります。

もう1点、ハイブリッド給湯器の使用率でございますが、直接、その使用率だとかを集計したデータを持ち合わせておりませんで、ゼロエミ住宅だとかの実績だとかから推察というところにはなってまいりますが、それほど、やはりまだ普及しているものではないという認識でおります。

当然、ハイブリッド給湯器で、今回の試算においても、集合住宅での利用が想定された、少し貯湯タンクがコンパクトなタイプ、その製品の性能を計算に当たっては用いたわけではございますが、実際、広く普及しているかというとコスト面の課題もあり、そこまでではないのかなという認識ではございます。

なので、今回エコジョーズで適合できるかというところで、検証に当たっては重視した部分がございます。

○宮坂委員 ありがとうございます。

エアコンのほうは、省エネ率が向上したものがどんどん開発されていますが、その情報を住み手の方にも理解していただく、今のエアコンがどのぐらいの性能なのか、今後も更に省エネ性の高いものを使ってほしいというメッセージが必要だと思います。

量販店に行くと、省エネ性能が星三つ、四つと表示されていて、ゼロエミ補助金が1台当たり2万3,000円、高齢者、65歳以上の人人が住んでいる家だと8万円とかなりの額の割引があります。

星の基準も将来変わってくるとは思いますが、どのレベル以上を今後も使ってくださいというような目安をお知らせしていただければいいかと思いました。

○田辺会長 ありがとうございます。

今の質問で、私の記憶の中ですけど、エコキュートは今、累積1,000万台ぐらいで、

ハイブリッド給湯器、一番売っていらっしゃるメーカーの昨年、24年度実績で4万台弱ぐらいの出荷じゃないかと思います。ちょっと正しいかどうかあれですけど。

○宮坂委員 結構、利用されているんですね。

○田辺会長 ほかにいかがでしょうか。

それでは、秋元副会長、お願いします。

○秋元委員 大変分かりやすくご説明いただきまして、ありがとうございます。

今回、この誘導基準を強化・拡充するというようなご提案、大変よいことだと考えております。

G X Z E Hも、今、定義が新しく国で提案されまして、2027年からその定義を活用しようという提案がなされているところです。ちょうどタイミング的にもよいと思っております。

集合住宅に関して、例えば、国のG X Z E Hの定義では、最上階の妻側とか、少し不利な場所だけは、2030年まで断熱と省エネ等級を緩和する例外措置が提示されています。

このような対応に関しての東京都のお考えをお聞かせいただきたいと思います。

また、東京ゼロエミ住宅では床暖房を使った場合でもルームエアコンに置き換えて評価できるという考え方方が採用されています。

そこで床暖房を採用している戸建て住戸のこれまでの統計値のようなものがおありでしたら、教えてください。

以上でございます。

○田辺会長 ありがとうございます。

これもよろしいですかね。事務局、お願いいたします。

○事務局（柳沼） 秋元先生、ご質問ありがとうございます。

1点目のご質問、集合住宅における外皮の基準の考え方でございますが、本制度における外皮の基準ですが、外皮については一番悪い住戸で考えると。その住棟、建物の基準を考えるというところなので、国よりかは厳しい考え方になっているというふうにご理解いただいてよろしいかと思います。

ただ、国のG X Z E Hが、大規模な集合住宅も含めた基準、共通の基準となっている一方で、本制度については、2,000平米を下回る中小規模の集合住宅を対象としているというところで、どちらかというと、低層のアパートというところがメインになってく

ると、統計的にも把握しているというところでございます。

よって、ある程度サッシの仕様というところ、断熱性能の高いサッシを利用可能であると把握しておりますので、今回は、国のG X Z E Hとは異なり、一番悪い住戸でU A 値0.46というのを確保することを求める基準といたしております。

2点目の床暖房について、こちらもすみません、統計的なところは今、持ち合わせておりませんので、分かりましたら改めてお伝えできればと思います。

○秋元委員 分かりました。そうですね、国の基準よりも一番厳しい条件で、厳しいことを求めていらっしゃるということでしたね。分かりました。

エネルギーのほうは、その住戸が少しオーバーしてしまっても、住棟全体でクリアできればいいというお考えということですね。分かりました、ありがとうございます。

○田辺会長 ありがとうございます。

川久保委員、手が挙がっております。よろしくお願ひします。

○川久保委員 どうもありがとうございます。

まずは、誘導基準適合使用例のシミュレーションであったり、あと東京ゼロエミ住宅の適合例といいますか、今の交付申請件数の内訳等々を示しながら、今の現実的で具体的なご提案をいただいたものと捉えております。

その上でちょっと質問は、たしか先ほど断熱については、いわゆる東京ゼロエミ住宅の水準Bに合わせると。一次エネルギーについては、戸建てと共同で、それぞれちょっと幾つかバリエーションがあって、水準CかBの間ぐらいだと思うので。

いろいろ提出されたと思うんですけども、やや分かりづらいといいますか、結構制度によっていろいろ違って、混乱が生じないのかなということはちょっと心配をしております。いっそ全部水準Bに合わせてしまうというような、ちょっと今、乱暴な提案をしているんですけども、そういうことというのはあり得ないんでしょうか、というのが私からの質問です。

意図としては、まず全部水準、東京ゼロエミ住宅の水準Bにすることによって、非常に分かりやすいというのがあろうかと思いますし、前回までに議論していた、義務基準であれば、やっぱり事業所さんが適合できるかというところがものすごく重要で、そういうところも丁寧な検証はいるんですけども、今回、議論するのは誘導水準だと思うんです。

誘導水準の場合は、やはり自発的により上を、高みを目指して頑張っていくということをやっぱり推奨するというのが誘導水準だと思いますし、そもそもやっぱりこの住宅と

か建築物というのは、ロックイン効果というのが結構大きいとは言われていますので。

やはり建ててから何十年とその効果が出続けるということを考えると、なるべくその誘導水準については、もう少し高い水準を目指していただいてもいいのかなとちょっと思った次第なので。

例えば、ゼロエミ住宅の水準Bぐらいにもう全部合わせて、分かりやすさと、かつ、より高みを目指していくというメッセージを発するという2点から、そういうしたものにするというのはないんでしょうかという、少し空気を読まないご質問をさせていただきたいと思いまして取り上げました。いかがでしょうか。

○田辺会長 それでは事務局、お願ひいたします。

○事務局（柳沼） 川久保先生、ご質問ありがとうございます。

Bに合わせるというのも、我々、内部で検討する際には、当然そういう考え方もあるかというところで議論はしておりました。

ただ、今回、水準C及び水準CとBの間というところで定めたのは、やはり複数理由がございまして、一つは、ゼロエミ住宅というのが、個別の住宅、住戸について認証、補助する制度である一方で、本制度というのは、事業者全体の平均値を取るという、そういう考え方を取っているというところでございます。

なので、ゼロエミ住宅について、ある意味、その会社さんにより進んだ住宅であったりお施主さんの希望があって、高いところを目指すんだという。そういう性質がある一方で、本制度については、事業者さん全体の供給される住宅での取組というところが求められるという点で、一定の設備仕様上の制約が出てくるのではないかと考えたのが一つでございます。

もう一つは、先ほどの秋元委員のご質問の中にもございましたが、厳密にゼロエミ住宅のBEIの考え方というのは、今回の我々の制度で捉えている一般的な建築物省エネ法におけるBEIの計算方法とは微妙に異なると。

具体的には、床暖房を採用した場合であっても、エアコンを暖房機器として採用したもののとして計算可能、ある意味、若干BEIの計算上は有利になるというような、そういう考え方で設定しているという部分もございますので、そのまま水準Bの基準を持ってくるというのは厳しいかなというところが正直なところでございます。

加えて、あとは義務基準との見合いというところもございまして、今回は、このような数字をご提示させていただいたところでございます。

一方で、ゼロエミ住宅は水準B、水準A、それぞれ水準を定めておりますが、断熱と一次エネ、セットでゼロエミ住宅だというふうにも考えておりますので、事業者様におかれましては、なるべく水準B以上を目指していただくというところで、平均的には報告書制度の基準を達成できるという、そういったイメージを持っているところでございます。

○田辺会長 ありがとうございます。

川久保委員、またご意見があれば、いかがでしょうか。

○川久保委員 いえ。趣旨、理解できました、ありがとうございます。

○田辺会長 ありがとうございます。

国で出しているGX ZEHの定義は、一応今、2030年代後半に広く普及が期待されるとなっているので、この制度、もうちょっと早いですね。26年、27年なので、多分、その辺をご勘案されているということなんだろうなと理解しております。

また、ご質問があればお願ひします。いかがでしょうか。

磯部先生、お願ひします。

○磯部委員 磯部から、よろしくお願ひいたします。

丁寧に分析された結果を用いて、UA値であったりBEI、定めていただいたと理解いたしました。1点、戸建て住宅の外皮について気になった点があったので、ご質問というか、検討いただければと思います。

今回、木造を対象にしたということで、木造の住宅の仕様、スライド10になります。スライドを拝見すると、すごい高スペックでなくてもそれなりに満たせるのかなとは思っていたんですけども、ハウスメーカーにおいてはS造の事業者さんも多いというところでございまして。

木造と比べてS造は、なかなかUA値が出にくいような部分もあるのかなと思っております。今回定められた数値、UA値0.46というところは非常に妥当な数値だとは思いますけども、S造にした場合、どれくらい仕様が変わるかというところ、確認をしていただけだと思います。

○田辺会長 ありがとうございます。

それでは、事務局から回答をお願いいたします。

○事務局（柳沼） 磯部先生、ご意見、ありがとうございます。

S造の戸建て住宅というところですね。集合住宅でS造で想定しておりますが、戸建て住宅ではまだ想定はしておりませんので、ちょっとモデル住宅のようなものを用意できる

かというところがありますが、検討はしてみます。

○磯部委員 ありがとうございます。

○田辺会長 ありがとうございます。

それでは朝吹委員、お願ひいたします。

○朝吹委員 朝吹です。説明ありがとうございます。

モデルケースを設定していただいて、試算もちろんとして、事業者さんが対応可能な範囲でできる限り高い値を提示していただけているのかなと思っております。

エコジョーズ、エコキュートの話がありましたけど、いずれにしても交換が周期的に起こるので、エコキュートを狭いところの隙間とかに無理やり設置してしまうと、後々交換のときにすごい工事費がかかっちゃったりとかがあると思うので、そういうことを考えてちょっと狭小地は難しいかなと思いますので、ご提案のとおりで私はよろしいのではないのかなと思っております。

あと、17ページのところで、東京ゼロエミ住宅です。私、第2回のときに実績を教えてくださいというふうに依頼して、こうやって示していただけてありがとうございます。

ちょっとここで質問がありまして、東京ゼロエミ住宅って、東京都の新築の住宅の大体何割ぐらいが申請しているのかなというのももし分かれば教えていただきたいというのが1点と。

あと、集合住宅のところは、これ、規模は関係なく、基準を満たせば助成されるものだと思っているんですけど、実はここで助成しているものは、あれですか、中小が多いんでしょうか。結構、分譲の大きいようなものも入っているのか、その辺り、ちょっと疑問に思いましたので、教えていただければと思います。

○田辺会長 ありがとうございます。

それでは事務局、回答をお願いします。

○事務局（柳沼） 朝吹先生、ご質問ありがとうございます。

1点目のゼロエミ住宅の割合について、今調べておりますので、また後ほどお示しできればと思います。

2点目の集合住宅につきましては、ゼロエミ住宅自体が、こちらも2,000平米を下回る中小規模の住宅を対象といたしておりますので、ここは対象が一致しているというところでございます。

○朝吹委員 なるほど、分かりました。ありがとうございます。

○田辺会長 ありがとうございます。

それでは堤委員、お願いいいたします。

○堤委員 ありがとうございます。

丁寧にモデル検証などしていただいたて、とても分かりやすいご説明でした。事業者さんにとっても、無理のない値の設定であるということが分かったので、内容的にも結構だと思っております。

ちょっとここで1点お伺いしたいのは、事業者さんによって、都内のどこで、どんな形態で建てる物件が多いかというようなことが違ってくると思うんですね。

例えば、都心が多いですよとか、郊外が多いですよとか、敷地がこういうふうに違いますよとか、集合が多いです、分譲が多いですみたいな形があって、そういったようなその事業形態によって、有利・不利みたいなのが今回の改正でないかというのを、もしご確認されていることがあれば、ご説明をいただければと思っています。

○田辺会長 ありがとうございます。

それでは事務局、回答をお願いいたします。

○事務局（柳沼） 堤先生、ご質問ありがとうございます。

事業者の事業形態によって有利・不利がないかというご質問ではございますが、今回検討に当たって、過去、都内で出された確認申請のデータを集計分析して、検討をしてまいりました。

事業者様によって、得意なエリア、中心的に供給されているエリアみたいなものがございますが、エリアによっては、やはり23区、特に練馬区だと辺りを境に、東に行くと3階建てが多くなる、西に行くと2階建てが多くなるという傾向がございました。

ただ一方で、そこは分譲・注文の分けというところは特になくて、階数に特段差はなかったと分析しております。

一番差があったのは、スライドの13ページにもございますが、注文戸建と分譲戸建で比較したときには、敷地面積の差というところが、一番顕著に出てきたところでございます。

特に、分譲戸建住宅を大量に供給されている事業者様は、皆様の企業努力によって、コンパクトな敷地の中に効率的に住宅を供給される、そういったビジネスモデルを展開されている事業者様も多いと伺っておりますので、そういったところが反映されているのかなと認識しております。

このような点を踏まえて、分譲戸建と注文戸建でB E Iで5ポイントの差を設けるということにもつながっており、結果として、大きく有利・不利というところはないのかなと考えているところでございます。

○堤委員 分かりました。ありがとうございます。

事業者さんに対しても分かりやすくご周知いただければと思います。よろしくお願いいたします。

○田辺会長 ありがとうございます。今までの質疑で何か追加でご質問、どうぞ。

○鮫嶋課長 先ほどご質問いただきました、東京ゼロエミ住宅の割合につきまして、ご回答させていただきます。

令和5年度の実績になりますが、戸建て、集合住宅ともに、都内新築住宅の棟数で約2割を占めるという状況となっております。

以上でございます。

○田辺会長 ありがとうございます。朝吹委員、よろしいですか。

○朝吹委員 ありがとうございます。

○田辺会長 今までの議論で何か追加でご質問等、ございますでしょうか。

いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

私のほうもなかなかよく考えられた水準になっているのではないかなと思います。さらに事業者の方には太陽光のほうの義務も始まっていますので、これで本当にゼロエミになっていくという方向性が見えて、非常によいのではないかというふうに思っております。

それでは、特に本件、追加でないようであれば、議事の（2）建築物環境計画書制度、こちら、大規模建築物の強化・拡充について移りたいと思います。

まず、事務局から資料のご説明をお願いいたします。

○事務局（大藪） それでは、資料の2-1になります。

大規模建築物を対象とする建築物環境計画書制度の強化・拡充についてご説明させていただきます。

スライド2をご覧ください。

第1回検討会でご提示いたしました論点になります。本日は、省エネルギー性能基準の強化と、Z E V充電設備整備基準の見直しについてご意見をお願いいたします。建設時C O₂排出量の把握・削減の取組の強化、こちらにつきましては、今後開催の技術検討会において、ご説明させていただきたいと考えております。

スライド3、省エネルギー性能基準の評価の内容についてご説明させていただきます。

スライド4をご覧ください。

初めに、建築物環境計画書制度の概要になります。

建築物環境計画書制度は、建築計画の段階から、建築主の環境に対する積極的な取組を誘導することを目的に、都内で2,000平米以上の建物の新築を行う建築主を対象としております。

スライド左側、制度概要に記載してございますが、二つ目のポツの省エネルギー性能基準、あと充電設備整備基準、こちらは義務基準となっております。

次、スライド5をご覧ください。

建築物環境計画書制度で提出されました非住宅用途の断熱・省エネ性能の推移になります。

上段1、断熱性能BPIの推移になります。制度開始後、基準強化等は行ってきておりますが、緑色の段階3の割合が多くなってきています。

下段の2、省エネ性能BEIの推移になります。こちらも制度開始後から、段階3の割合の増加に伴いまして基準を強化し、性能向上を誘導してきました。基準強化により、段階3の割合が減少しますが、その後、徐々に増加する傾向が見られ、直近、令和6年度の省エネ基準強化によりまして、段階3の割合が減少しております。

続いて、スライド6をご覧ください。

こちらは、住宅用途の断熱・省エネ性能について、マンション環境性能表示における星の数の推移になります。

上段1は断熱性能、下段2は省エネ性能の推移になります。制度開始時は、三つ星の割合が低かったですが、マンション環境性能表示の普及等によりまして、年々、断熱・省エネ性能の向上が図られているというところでございます。

スライド7をご覧ください。

スライド右下、囲みの都市開発諸制度を活用した手続との連携によりまして、より高い環境性能を諸制度の適用条件とすることで、特に大規模なビル、住宅の環境性能が向上しております。都市開発諸制度においては、段階2を上回る環境性能を条件としております。

さらに、延べ床面積1万平米を超える大規模な開発につきましては、段階3への到達に努めるよう指導しております。これにより、左下の表に示しておりますように、段階3に占める都市開発諸制度を活用した案件が、件数ベースでは3%ですが、延べ面積では1

3 %を占めており、環境性能の向上に大きな役割を果たしております。

スライド8をご覧ください。

今回の省エネ性能基準改正の趣旨になります。2030年カーボンハーフに向かまして、さらなる性能向上を図るため、国の義務基準を上回る水準に引き上げるものです。

スライド下に図で示しておりますが、現行制度の検討を行った前回改正では、国の義務基準と同水準に引き上げ、強化した省エネ性能基準を令和6年度から非住宅用途で、令和7年度から住宅用途で適用し、現在、施行しております。

今回の制度改正では、国が示しています2030年ZEB・ZEH水準の省エネ性能の早期実現の観点を踏まえ、省エネ性能の底上げを図るため、2028年に国の義務基準を上回る水準に引き上げます。

スライド9をご覧ください。

こちらは、現在の省エネ性能基準と段階ごとの評価基準になります。省エネ性能基準、赤枠ですけども、こちらは国の省エネ基準、義務基準と同水準となっております。

スライド10をご覧ください。

非住宅用途の用途別の断熱・省エネ性能の状況を示した、累計相対度数のグラフになります。

こちらは、現行基準適用前の2022年度（令和4年度）と2023年度（令和5年度）の実績になります。左の断熱性能BPIは、全用途で義務基準をおおむね達成しておりますが、百貨店等、ホテル等は、ほかの用途と比較すると低い傾向があります。

右の省エネ性能BEIにつきましては、工場等、事務所等、学校等の用途で省エネ性能が高い建物の割合が大きい傾向にあります。他の5用途は低く、用途により傾向の違いが見られます。

スライド11をご覧ください。

非住宅用途の用途別に、BPIとBEIの段階別の達成割合を示した表で、前回の改正時との比較となります。

上の表、断熱性能BPIでは、赤枠の用途で段階1の割合が減少しつつ、全体では引き続き高い性能が確保されております。

下の表のBEIですけども、赤枠の5用途で段階1が減少しておりますが、依然として、全体としては4割から8割が、段階1の水準にとどまっている状況でございます。

スライド12をご覧ください。

今度は、用途別に設備別エネルギー消費量の割合を示したグラフになります。省エネ性能義務基準の達成率が高い、事務所等、学校等、集会所等は、空調及び照明設備の割合が高く、それぞれで約8割を占めております。

一方、達成率が低い、飲食店等、ホテル等、病院等、百貨店等の用途は、給湯及び換気設備の割合が高い傾向にございます。

続いて、スライド13をご覧ください。

ここからは、住宅用途の断熱省エネ性能の状況を示した累計相対度数のグラフになります。

こちらは、現行基準適用前の2022年度（令和4年度）から2024年度（令和6年度）の実績になります。左のグラフは断熱性能UA値ですが、義務基準適用前で、8割強が現行義務基準を達成しております。

一方、右側、省エネ性能BEIですけども、9割強が現行の技術基準を達成しているという状況でございました。

スライド14をご覧ください。

今度は、住宅用途の建物規模別にUA値とBEIの段階別の達成割合を示した表で、こちらも前回改正時との比較となっております。

前回改正時と比べまして、断熱性能UA値、省エネ性能BEIとも、段階3の割合が増加し性能向上が図られておりますが、省エネ性能BEI比べまして、断熱性能UA値の段階1の割合が高い傾向があります。

一方、延べ床面積の大きい住宅におきましても、段階2、段階3の住宅が増加している傾向が見られます。

スライド15をご覧ください。

今回改正における基準強化の考え方になります。

まず1点目に、用途により省エネ性能の傾向に違いが見られるため、省エネ性能義務基準の達成割合を考慮しまして検討しました。改正後の義務基準適用年度である2028年度の2年前、2026年度における達成割合が、8割程度の水準を目安に強化を検討しております。

2点目に、BEIは再エネ効果を除く値としております。遅くとも2030年までに、国の省エネ基準のZEB・ZEH水準の引上げが予定されている中、設備による一次エネルギー消費量の低減を着実に実施するとともに、ZEB・ZEH水準と評価の整合を図る

ためでございます。

この再エネを除くことでのB E Iの影響について検証した内容が、スライド下の表になります。計画書で提出された案件のうち、再エネ利用設備の設置割合が高い上位3用途につきまして、再エネを除いたB E Iを検証したところ、3用途とも義務基準達成には影響しないことを確認しております。

スライド16をご覧ください。

省エネ性能基準改正案になります。

建築物環境計画書の実績を踏まえ、省エネ性能の義務基準につきまして、一部の用途で2028年度から引き上げます。また、省エネ性能の義務基準引上げに伴い、3段階評価も改正いたします。

具体的な改正案は、表の赤字で示した内容になります。住宅以外の用途の義務基準につきましては、断熱性能B P Iを、現行1.0から0.9に強化、省エネ性能B E Iは、事務所等と学校等の2用途を0.8から0.75に強化となります。

また、住宅用途の義務基準については、断熱性能U A値を現行の0.87から0.8に強化、省エネ性能B E Iを1.0から0.9に強化となります。これに伴いまして、3段階評価については赤字部分がそれぞれ改正となります。

スライド17をご覧ください。

ここからの資料は、省エネ性能基準の改正に至る検討経過になります。

初めに、住宅以外の用途の断熱性能B P Iで、2022年度から2024年度に計画書提出実績を用途別に累計相対度数のグラフにしたものです。改正後の義務基準B P I 0.9以下は、全体で92%が達成している水準となっております。

スライド18をご覧ください。

住宅以外の用途のB E Iになります。

左は2024年度の実績のグラフで、現行義務基準から1段階、0.05強化した水準に、縦の赤点線を示しております。達成率が8割以上となる用途は、事務所等と学校等の利用等でした。

参考に、右に現行基準適用前の2022年度から2023年度の実績における、現行基準の達成状況を示しております。

スライド19をご覧ください。

事務所等の用途のB E Iになります。

改正後の義務基準0.75での達成割合は、2022年度から2023年度の実績で75%が達成し、2024年度の実績では80%が達成している水準となります。

そして、スライド20をご覧ください。

学校等用途のBEIになります。

改正後の義務基準0.75への達成割合は、2022年度から2023年度の実績で78%が達成し、2024年度の実績では91%が達成している水準となります。

なお、もう一段階強化した0.70についても、8割を超えた達成割合になっていることから、強化について、検証を次のスライドでご説明いたします。

スライド21をご覧ください。

学校モデルと大学モデルについて、省エネ性のBEIの違いを検証いたしました。

左のグラフのとおり、2022年度から2023年度の実績では、現行の義務基準達成割合で、学校モデルに比べ大学モデルが10%程度低い状況にありました。

2024年度実績、中央のグラフになりますが、大学モデルは1件のため、検証はできませんでした。

このため、右のグラフのとおり、大学モデルを含めた全モデルで、8割が達成できる水準として10%の性能差を考慮し、91%が達成しているBEI = 0.75を改正後の義務基準として採用いたしました。

スライド22をご覧ください。

住宅用途のUA値になります。

改正後の義務基準0.8への達成割合は、2022年度から2023年度の実績で60%、2024年度の実績では67%の達成率ではありますが、2025年度上半期の暫定実績では78%が達成しており、性能向上が進んでいるため、改正基準を適用する2028年度の2年程度前には、8割達成することが見込まれます。

続いて、スライド23をご覧ください。

こちらは、住宅用途のBEIになります。

改正後の義務基準0.90への達成割合は、2022年度から2023年度の実績で72%が達成し、2024年度の実績は82%が達成している水準となります。

以上が、省エネルギー性能基準の強化の対応についてのご説明でした。

次に、スライド24、ZEV充電設備整備基準の見直しについてご説明いたします。

スライド25をご覧ください。

現行のZEV充電設備の設置基準です。将来のZEV普及の社会を見据えた充電設備の整備を促進するため、新築時に備えるべき基準を設置しております。

整備基準には、専用駐車場と共用駐車場に対して、一定数以上の区画を有する場合に適用することとしております。

また、整備内容は、充電設備を実装するものと、充電設備設置の準備工事として、配管等を整備するものの二つの基準としております。スライドの赤字で示しておりますが、機械式立体駐車場は、当面の間、整備対象から除外をしており、今回この部分について見直しを検討いたしました。

スライド26をご覧ください。

現行基準の専用駐車場と共用駐車場の設定の考え方になります。整備基準は、基礎充電となる専用駐車場、主に継ぎ足し充電となる共有駐車場と、駐車場の使われ方によって分けて設定しております。

スライド27をご覧ください。

充電設備の概要についてです。充電設備には、普通充電設備と急速充電設備があり、それぞれの特色を示しております。現行基準は、左側の普通充電設備を基本に整備基準を設定しております。

スライド28をご覧ください。

機械式立体駐車場の種類を記載しております。機械式立体駐車場には、表示されております6種類の方式があります。

スライド29をご覧ください。

こちらは都内における機械式立体駐車場の設置状況になります。

平成28年を基準とした場合、過去7年間で、都内の機械式立体駐車場の台数は約6万5,000台増加しており、方式別では二段・多段方式が一番多く6割弱を占め、エレベーター方式、水平循環方式の順となっております。

スライド30をご覧ください。

こちらは、2022年度と2023年度に提出された、建築物環境計画書における機械式立体駐車場へのZEV充電設備の設置状況になります。

駐車場を有する建物のうち約3割に機械式立体駐車場が設置され、そのうちの約3割に充電設備が設置されておりました。充電設備が設置された機械式立体駐車場の方式別では、二段・多段方式が約6割、水平循環方式が約3割、エレベーター方式が約1割という状況

でした。

スライド3 1をご覧ください。

前回、令和4年度、2022年度の制度検討時に、機械式立体駐車場工業会正会員の会社へ機械式立体駐車場へのZEV充電設備の設置可否についてアンケート調査を行っており、今回、同様の内容で会員会社へ再度アンケートを行った結果になります。

上の表が令和4年度のアンケート結果で、下が今回のアンケート結果になります。令和4年度と比較しますと、機械式立体駐車場へのZEV充電設備設置可能な会社の割合が増加しており、方式別では二段・多段方式、エレベーター方式、水平循環方式で設置割合が大きくなっています。

スライド3 2をご覧ください。

こちらは機械式立体駐車場におけるZEV充電方式の方法の概略の資料になります。充電設置数が多い二段・多段方式、エレベーター方式、水平循環方式について、機械式立体駐車場方式別にお示ししております。

各方式共通ですが、自動車を駐車するパレットと呼ばれる台に駐車後、運転者の方がパレットに装備されているコンセントや充電ポールと自動車の充電口を充電ケーブルで接続いたします。その後、二段・多段方式は充電が開始されます。

一方、エレベーター方式は、自動車を載せたパレットが収納棚に移動した後、収納棚側に設置されている端子とパレットの端子が接続後に充電が開始されます。

水平循環方式もエレベーター方式とほぼ同じですが、所定の位置にパレットが収納し、接続後、充電が開始されます。

スライド3 3をご覧ください。

今回の検討に当たりまして、機械式立体駐車場メーカーとディベロッパーへヒアリングを行いました。その結果、マンション、事務所ビル、複合施設などでZEV充電設備の設置事例がここ数年、増えてきております。

一方、充電ガン設置時の安全対策や、駐車可能車両の制限などの課題が継続していることが分かりました。

表で、機械式立体駐車場の方式別でお示ししておりますが、左側の3方式で、充電設備の設置事例が多い反面、赤枠で囲っておりますように、技術的課題として、充電ガン操作時の人の動線及び安全性、充電ガン設置時の余剰ケーブルの収まり、パレット稼働時の充電ケーブルへの影響、自動車の大型化に伴う駐車可能車両の制限などの課題が継続してい

ると確認しました。

スライド3 4をご覧ください。

先ほどご説明した課題についてです。充電ガン設置時の余剰ケーブルの収まりや、パレット稼働時の充電ケーブルへの影響については、各機械式立体駐車場メーカー等が対策を講じております。

資料の上段に安全対策の例を示しております。余分なケーブルを巻き付けるケーブル用フックの設置や、充電ガンやケーブルがパレットからはみ出でていないかを確認する、はみ出し防止センサーなどの対策を行っております。

一方、駐車可能車両の制限については、自動車の車両幅と充電ガンの出寸を考慮すると、パレット全幅は2, 300ミリ程度必要ですが、設置事例が多い二段・多段方式では、2, 050ミリのパレットが大多数となっております。

スライド3 5をご覧ください。

現状では、充電状態で収容可能な車両が限られるため、機械式立体駐車場への充電設備の適用については、引き続き義務適用からは除外といたします。ただし、一定の設置ニーズがあることから、機械式立体駐車場へのZEV充電設備設置を義務基準の履行対象とすることで、設置を促進してまいります。

見直しの内容ですが、現行では、一定区画数以上の平置き駐車場を有する場合に整備基準を適用し、EV充電設備は平置き駐車場での整備が必要となります。見直し後は、整備基準の適用条件の変更はありませんが、EV充電設備は平置き駐車場に加え、機械式立体駐車場での実装整備も可能となります。

また、配管等整備基準については、機械式立体駐車場は、機械駆動用の電源ケーブル等が必要であり、充電設備用の埋設配管等を別途整備することは実態にそぐわないと、配管等整備基準の履行の対象外といたします。

スライド3 6、今後の予定になります。

スライド3 7をご覧ください。

本日、委員の皆様から頂戴しましたご意見を踏まえまして、次回、12月下旬に予定しております、第5回技術検討会において改正案を提示させていただきます。その後、来年2月下旬に開催予定の第6回技術検討会において、電気自動車充電設備、及び省エネ性能基準の改正案への意見表明を予定しております。

電気自動車充電設備整備については、令和7年度中に取りまとめ、令和8年4月から改

正施行を予定しております。

今回、提示させていただいた省エネ性能基準と建設時CO₂の評価基準については、令和8年4月以降の技術検討会にてご意見をいただきながら、8月頃までに取りまとめ、その後、規則・指針の改正、基準類の整備、改正内容の周知期間を設け、令和10年、2028年4月を目途に改正施行を予定しております。

以上で、建築物環境計画書制度（大規模建物）の強化・拡充についてに関する説明を終わります。

○事務局（柳沼） 引き続き、資料2-2、建築物環境報告書制度（中小規模建物）の拡充について（電気自動車充電設備の整備基準）の資料についてご説明させていただきます。

3スライド目、ご覧ください。

ただいま、大規模建物の制度、計画書制度において、電気自動車充電設備整備基準の改正についてご説明いたしましたが、中小規模建物を対象としている建築物環境報告書制度においても同様に、機械式立体駐車場を引き続き基準適用からは除外する一方で、充電設備の整備を各基準の履行対象とする改正を行いたいと考えております。

表の※2というところで赤文字で書いてございますが、これまでこういった規定はなかったところを、機械式立体駐車場での充電設備の整備も履行対象とするという形で、趣旨を同じく改正を行いたいと考えております。

4スライド目に、整備基準及び誘導すべき基準を適用しない駐車区画の例を記載してございますが、この①、現行の規定では、技術上、安全上または法令上の理由により、充電設備の設置が困難であると認められる駐車区画として、大規模建物と同様に機械式立体駐車場の駐車区画というのを規定しておるところでございます。

充電設備設置の技術進展等を踏まえ、当面の間に限り、適用から除くとしておりますが、充電設備の整備を行った場合は履行対象とするというところで、同様に改正を行うというふうに考えておるところでございます。

資料2-2の説明につきましては、以上でございます。

○田辺会長 どうもありがとうございました。

ただいまの事務局のご説明につきまして、皆様からご意見いただきたいと思います。ぜひ、手を挙げていただくか、川久保先生は手をあげられていますか。

それでは秋元副会長、お願いします。

○秋元委員 秋元です。

大規模建物の強化・拡充について大変分かりやすく説明していただきました。これまでの実績をお示していただき、その目標値も妥当であるように判断いたします。

私の質問は、ZEVの充電設備についてでございます。

東京都が保有自動車のEV化について、いつ頃までに、どのくらいの割合にしていくというようなロードマップ的なものをお持ちでしょうか。ZEVの充電設備を備えるように義務化していくことは、再生可能エネルギーの地産地消にもつながったり、そのほか、エネルギーの安定化に関して大変重要な技術だと思います。

一方で、住宅・建築物をこれから建てるオーナーや事業者が、既にガソリン車とかディーゼル車をたくさん保有しているというような場合に、問題が生じないでしょうか。

また、ZEVの充電設備の耐用年数とか今後の技術開発について、どのようなことが想定されるか。例えば、EVも非接触の充電システムとか、走行中のワイヤレス給電とか、さまざまな研究がなされていると思います。

以上でございます。

○田辺会長 それでは、事務局から回答をお願いいたします。

○鮫嶋課長 ご質問ありがとうございます。

まず、1点目の東京都の目標でございますが、新車販売台数に占める非ガソリン車の割合について、2035年で100%を維持していくという目標としておりまして、そこに向けて、集合住宅の充電設備は12万口という目標を設定してございます。

質問が飛びますが、既に車を保有しているオーナーの方々に対して不利がないかというところでございますが、現状定めております整備基準が、専用駐車場の場合、区画の20%以上で、共用駐車場1区画以上というところになりますので、駐車場の中で占める割合としては大きくありませんので、そこまでの不利な状況が生じるということはないというふうに考えてございます。

それから、技術開発のところにつきましては、今、走行中に充電が可能な車両の開発など、各メーカーさんで技術開発を進めていらっしゃるというところを聞いておりますが、まだ実用化には至っていないと承知をしております。

耐用年数につきましては、今手元にございませんので、分かりましたらお答えさせていただきます。

○秋元委員 ありがとうございます。

2035年に、EV100%していくというようなことがあるということですので、私

もその頃、また車を買い換えることができれば、ぜひEVにしたいというふうに思います。

先ほどの質問の意図としては、朝吹委員から給湯器に関して、寿命があったときに、維持あるいは更新のときに何か困ったことが起きないような余裕を持ったスペース取りとか、そういういったことが必要ではないかという大変重要な指摘をされました。

ZEVの充電設備が備えられたときに、それをまた交換するときにうまく切り替えられるような方法についても検討いただけだとよいと思って発言いたしました。ありがとうございます。

○田辺会長 ありがとうございます。

いかがでしょうか。発言いただければ。

磯部委員、お願いします。

○磯部委員 丁寧に資料作り込んでいただいて、基準値等も分かりやすく説明いただきありがとうございました。

基準値については、おおむね賛成ではあるんですけども、気になった点として、住宅のUA値であったり、住宅のBEIの、スライド22と23がちょっと気になったので、確認させていただければと思います。

8割くらいの住宅が達成できるというところで目標を定められていると思うんですけど、一方で、性能のよくない住宅が残っているように見受けられます。具体として、0.9以下とか1.2以下とか、まだまだ対策が必要なものがちょっと残ってしまっているような気もしております。

何かこの辺りのボトムアップではないんですけど、対策というのも検討していく必要があるんじゃないかなと思っております。例えば、この辺りの性能の住宅について指導の状況とかがあればお聞かせいただきたいんですけども、いかがでしょうか。

○田辺会長 それでは、事務局からお願いいたします。

○鮫嶋課長 ご質問ありがとうございます。

資料の22ページ、23ページに記載しておりますのが、現行の義務基準が適用される前の実績となっておりまして、現行の義務基準は国の建築物省エネ法の義務基準と現行の基準に一致しておりますが、当時はそこ以下の住宅がまだ存在していたという状況となってございます。

一方で、計画書の実績のほうを分析いたしますと、建物の階数ですとか延べ面積、あるいは構造で、性能との関係が見られず、ある特定の条件の場合に性能を上げにくいという

ことは把握できておりませんので、そういう状況はないというふうに受け止めをしております。今回の義務基準の引上げによって、省エネ性能の底上げを図っていきたいと考えてございます。

○田辺会長 ありがとうございます。

いかがでしょうか。

堤委員、お願ひします。

○堤委員 堤です。ありがとうございます。今、本当に磯部先生がしてくださった質問を私もしようと思っていたので、よく分かりました、ありがとうございます。

先ほどのご質問は住宅に関することだったんですけども、非住宅の用途によっても、やはり断熱性が悪いというか、ほかと比べると下がってしまうような用途も見られているかなと思います。

例えば百貨店とか、ホテルなんかもそうかなと思うんですけども、どうしてもテナント貸しするから、断熱性能が悪いみたいなことも、用途によってはそういうのかなと思うんですけども。

こういった用途の建物に対しても、今後、何ていうんですかね、環境に配慮することのメリットみたいなのを伝えていったりとか、そういうことも可能性としてはあるかなと思うんですけども、今、東京都さんで計画されていることなんかがあれば、教えていただければと思います。

○田辺会長 それでは、事務局からお願ひします。

○鮫嶋課長 ご質問ありがとうございます。

資料の17ページ、住宅以外の断熱性能のところで、実績としましては、百貨店ですかホテルの断熱性能がほかと比較して低い傾向にあるという状況がございまして、そういった建物の計画内容を見ますと、屋根や壁に断熱性能がなかつたり、ガラスが単板といったような形で、断熱性能の低い材料を使っているというような状況が見られます。

こういったところを上げていくために、都としましては、断熱性能、省エネ性能を向上させることのメリットというところを様々な形で発信しておりますので、引き続きメリットを発信をしていきたいと考えてございます。

○堤委員 分かりました、ありがとうございます。引き続きよろしくお願ひします。

○田辺会長 宮坂委員、お願ひいたします。

○宮坂委員 ご説明ありがとうございます。大量のデータを、実績率や達成率など分析いた

だいて、大変分かりやすかったです。

B E I の引上げについて、我々も設計していて、事務所や学校等は Z E B R e a d y を目指しましょうというプロジェクトが大変増えてきたので、そういう意味では実績も上がってきていると思っております。

今回、既に 8 割が達成できているものを引き上げたということで、現実的な改正と理解しました。段階 3 については、国の将来の Z E B 水準が段階 3 と設定されていて、それは固定としたのだと思いますが、学校や事務所の段階 3 の達成率も、それなりに上がってきていることも踏まえ、段階 3 をどうするかという議論があったのか、を教えていただければと思います。

○田辺会長 事務局、お願ひいたします。

○鮫嶋課長 ご質問ありがとうございます。

現状、ご質問でおっしゃっていただきましたとおり、段階 3 は Z E B の基準と整合させる形で設定してございます。

今回の改正につきましては、2028 年の施行ということで、2030 年よりも早い時点になりますので、Z E B を達成していただくことを、段階 3 として評価していくことが適切であるというように今回の判断をしたところでございます。

今後は国の省エネ性能基準の引上げの状況を見ながら、都の段階 3 につきましても、今後、検討してまいりたいと考えております。

○宮坂委員 現実的に達成できそうなところは上げていってもいいのではないかと思いました。

○田辺会長 ありがとうございます。

朝吹委員、お願ひいたします。

○朝吹委員 朝吹です。ご説明どうもありがとうございます。

まず、省エネ性能基準値の引上げに関しましては、ご提案いただいたとおりでいいかなと思います。今回引き上げる事務所等、学校等と、あと住宅用途で、多分こここの資料にある N の値とかを見ると、大体七、八割ぐらいですかね、多分、大規模でのそのぐらい占めているのかなと思いましたので、そのぐらいあれですね、多くのものの基準を引き上げるということは、0.05 の引上げですけれども、効果はかなりあるのかなというふうに感じました。

あと、充電設備のほうでちょっと気になったのが、機械式の立体駐車場への義務適用は、

当面除外ということでいいと思っているんですけども、最近、既存のマンションでも機械式を持っていて、そこに後付けするのを検討するという、そんなところも出てきているとちょっと聞いたりもしています。

今回、義務化じゃないので、義務化しなければ機械式につけないというところ、もちろんあると思うんですけど、先ほど話に出ていたように、都のEV、新車での導入がどんどん増えてくると、将来的には後付けするところが増えてくるのかなという可能性があると思います。

秋元先生が言わされたようにもっと何か便利な充電設備ができるかもしれないんですけど、一方でこういう機械式とかにつけていってということも考えられるのかなと思いました。

途中で分譲マンションに設置しましょうとかになると、合意形成が必要ですし、マンション、いろんな方がいる、車を持っていない、持っているもありますし、EVを持っていて、持っていないもありますし、合意形成、結構大変なのかなと思いました。

あとは通常の修繕とは別に設置費用とかも必要になりますので、結構、誰かがつけたいなと思ってから設置するまでに、かなりスムーズにいかない場合があるんじゃないかなということを思いました。

そういうことで、そうですね、新築時に機械式だからつけなくとも、いつかは設置するかもしれないというようなことは早めに認識しておいていただきて、早めに計画を立ててもらうとか、そういったことも周知が必要かなと思っております。

以上です。

○田辺会長 ありがとうございます。

事務局、いかがですか。特によろしいですか。

○鮫嶋課長 はい。

○田辺会長 ありがとうございます。

それでは、川久保委員、いかがでしょうか。

○川久保委員 ありがとうございます。

実績に基づいて、本当に実現可能性の高い形で義務基準の引上げが検討されているということで、非常にいいのかなというふうに思っております。質問は特にございません。丁寧に検討いただき、ありがとうございます。

○田辺会長 ありがとうございます。

会長もじやあ、少し意見を申し上げます。16ページが多分、今回のサマリーではない

かと思うんですけども、住宅用途に関して、第1段階は0.8と0.9で、私、妥当だと思うんですけど、段階3が0.6と0.8になっていて、これは30年の義務水準でありますけれども、一方で、住宅トップランナーの人たちには、賃貸の共同住宅でも0.6と0.8を既に28年より前に求めることになっています。

これでちょっと庶民感情からすると、アパートのほうが相当、断熱とか省エネ化しないといけなくて、マンションはいいのかというような気もします。この段階2と段階3は、先ほどの中小規模の18、19ページと、整合性とか、庶民感情を踏まえたような対応が必要かと。これは誘導になると思いますので、段階3はですね。

その辺り、ご検討いただいたほうが良い。皆さん、意外と大丈夫とおっしゃいましたけど、私はちょっとここ、結構違和感があります。中小規模のほうが厳しいみたいな感じになるので、ご検討いただくといいんじゃないかな。できる範囲というのはもちろんあると思いますけど。回答、大変かもしれないんですけど。

○鮫嶋課長 ありがとうございます。

現状のこの案を設定している考え方としましては、トップランナー基準はトップランナーが対象である一方、大規模の制度につきましては、2,000平米以上の個別の建物が対象となっております。

2,000平米以上になると、様々な建築主の方がいらっしゃり、2030年より前の時点でZEHの水準を満たしていただいているものについては、段階3として評価をしていきたいという考え方で、今回案を設定したところでございます。

○田辺会長 何か段階3ってやっぱり誘導的な基準のような気がするんですけどね。もちろんいろいろ議論があると思います。

ぜひこの辺り、今の義務ではそうですけど、段階3の考え方、戸建て住宅のほう、中小のほうは、実はそれより先に進むような姿を書かれている。大規模マンションが決まるのが今回28年4月以降からになるんですけど、そっちのほうが遅れている。例えば集合住宅に入る人のほうが断熱や省エネ性能が必ずしも高い、3という一番よいレベルで高くなっているので、ちょっと違和感が私はあります。

もう一度、ご説明とか、また次回までにいろいろ調べていただければというふうに思います。

何か、今ので何かご意見はありますか。

秋元副会長、ぜひ。

○秋元委員 秋元でございます。

確かに、戸建て住宅は国をしのぐ厳しい目標値、基準を定めようとされている中で、大規模集合住宅については、国の2030年ZEH・ZEB水準の基準の性能というところにとどまるのは、確かに甘い可能性があるかなと、言われてみればそういう気もいたしました。

以上でございます。

○田辺会長 ありがとうございます。よろしいですか今の点、何か。

どうぞ、事務局で。

○鮫嶋課長 今の点ではなく、別の、先ほど秋元委員にご質問いただいた充電設備の耐用年数のところで、一般的に8年となってございます。

○田辺会長 ありがとうございます。

補助事業とはまだ連動しているわけじゃないという前提ではございますけれども、8年のために幾ら投資するのかというところも、併せて検討いただければよろしいと思います。ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。今の議論でもう一度ご発言いただいても結構ですけど。もう少し時間があるので、いかがですか。

川久保先生、よろしいですか。

○川久保委員 義務基準と誘導基準、本当に難しいところかなと思っておりますけど、先ほど、私はやっぱりロックイン効果というのをやっぱり気にするので、可能な限り、その事業者さんのもちろんご負担もありますので、そこをもうちょっと考えた上で、なるべく引き上げていくような方向に持っていくといいのかなというふうには思っておりました。

そういう意味で言うと、田辺先生のご提案は、私はすごくいいんじゃないかと思います。このような方向のほうがいいのかなと思って、今の議論を聞いておりました。

○田辺会長 ありがとうございます。これについては、都はよろしいですよね。

それでは、ほかに意見がないようであれば、議事の（3）というのがあって、今後のスケジュールについてというのを、これは事務局から資料のご説明をお願いします。

○事務局（大藪） それでは資料の3、これまで及び今後のスケジュールという形で、資料をご説明いたします。

6月30日に、第1回技術検討会を開始いたしまして、これまで3回、中小のほうの制度検討を行ってきました。今回、10月30日、第4回検討会になっております。

今後、12月下旬に第5回技術検討会で、今日の、一旦頂戴したご意見を踏まえて、改正案をご提示させていただいて、12月下旬から1月上旬まで、制度対象事業者から意見表明の募集。こちらは大規模が対象となります。あと中小の充電設備ですね。

年明け、2月下旬に第6回検討会で意見表明を行い、3月上旬、技術検討会で、すみません、ちょっと資料が間違っておりましたが、大規模のZEV充電設備の整備基準と、あと中小でも一部、同じように改正がございますので、そちらの内容について見直し、取りまとめを行う予定になっております。

その後、第8回以降、順次開催する予定となっております。

以上になります。

○田辺会長 ありがとうございます。ただいま、スケジュールのご説明がありましたけれども、これについて何か、皆さんからご質問等ございますでしょうか。
よろしいですかね、はい。

それでは、本日は多岐にわたる有益なご議論、ご意見、ありがとうございました。

また本日の議論全体を通じたご意見、ご質問などあれば、お願ひしたいと思いますが、いかがでしょうか。

秋元副会長、お願ひします。

○秋元委員 秋元です。どうもありがとうございます。

先ほど言いそびれましたが、EV、V2Hは大変重要な取組と思っています。エネルギーの自給率向上、それとレジリエンスに資する技術であるため、ぜひ基準を上手にまとめいただきたいと思います。

それと、冒頭、川久保先生からもご発言がありましたように、やはり、かなり複雑な内容になっています。都民や事業者に分かりやすい基準とするという、目標が掲げられておりるので、そらジローとハローキティのCMのような、皆さん的心に残る広報についても、併せてご検討をお願いしたいと思います。

以上でございます。

○田辺会長 ありがとうございます。ほかの委員、いかがでしょうか。

それでは、お願ひいたします。

○松岡部長 秋元委員、貴重なご意見、ありがとうございます。そらジローにつきましても、また新しいバージョンも用意してございますので、そちらもぜひご覧いただければと思います。

それから、すみません、先ほど朝吹委員からゼロエミ住宅の割合についてご質問があつたかと思いますけど、割合が、最新では新築の4棟に1棟ということで、約25%、2割5分ということで、先ほど2割というお答えをしたかと思うんですけど、正確には2割5分とご認識いただければありがたいかなと思います。

以上でございます。

○田辺会長 ありがとうございました。松岡部長、ありがとうございました。

ほかに、皆さんから何か、全体を通じてでも結構ですけど、よろしいですか。

(なし)

○田辺会長 よろしいですかね。

それでは、以上をもちまして本日の議事は終了となります。

これ以降については、事務局のほうにお渡ししたいと思います、よろしくお願ひします。

○小河原課長代理 田辺会長並びに委員の皆様、長時間にわたり誠にありがとうございました。

それでは、これをもちまして、東京都新築建築物制度改正等に係る技術検討会（第4回）を閉会いたします。本日は長時間、どうもありがとうございました。

午後 6時35分 閉会